

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'un espace urbain, à caractère d'habitat, construit en général en ordre discontinu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont autorisées toutes les occupations compatibles avec le caractère de la zone.

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- . les constructions à usage : d'habitation
hôtelier
d'équipements collectifs
d'activités économiques
de parc de stationnement.
- . les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après ;
- . La transformation, extension, modification des installations classées, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.
- . Les aires de stationnement ouvertes au public.
- . Le stationnement des caravanes isolées à condition que ce soit au lieu de la résidence principale.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- . Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
 - des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments
 - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Le long de la R.N. 7, les constructions recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, bureau, etc...) doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

. Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

. Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

. Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

. Les constructions annexes à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants.

. Les aménagements ou extensions des bâtiments existants sauf s'il s'agit d'installations classées.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les autres occupations et utilisations du sol, notamment :

- . les constructions à usage agricole (extension nouvelles constructions)
- . les lotissements à destination d'installations classées, sauf celles prévues à l'article UC1, paragraphe 2
- . les terrains de caravanes
- . les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- . le stationnement des caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale
- . les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux.
- . les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- . les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UC1, paragraphe 2

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1. Accès**

Se reporter aux Dispositions Générales.

Le long des voies publiques, les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les portails seront à 2,50 m de l'alignement.

2. Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse destinées à être classées dans le domaine public, devront comporter une aire de retournement.

L'emprise totale de la voirie sera au minimum de 4 m.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, lac ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Article UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Hors agglomération, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 15 m minimum par rapport à l'axe des Routes Départementales.

Les extensions de bâtiments existants doivent en priorité respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum est celui dénoncé pour les obstacles latéraux. Le projet d'extension ne doit pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Les extensions en contrebas de la route doivent se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

Le long de la R.N. 7, en dehors des espaces urbanisés, l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative,
 - si leur hauteur est inférieure à 3,50 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative dans la limite de hauteur du bâtiment voisin,
 - à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite.
 - si elles prolongent un bâtiment existant en limite séparative dans la limite de hauteur du bâtiment voisin existant s'il est en limite séparative.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un ensemble paysager identifié au titre de l'article L.123.1.7°.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions seront accolées ou implantées à 4 m minimum l'une de l'autre.
L'implantation est libre pour les annexes.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UC 10 - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG7).

La hauteur maximum est fixée à 10 m au faîtage.

Une hauteur supérieure est admise sans limitation pour impératifs techniques.

Une hauteur supérieure, jusqu'à 15 m, pourra être admise pour les équipements collectifs et les infrastructures.

Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

Article UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces communs, et sera adapté à l'usage.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées. Les essences locales sont conseillées (liste des essences en annexe).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UC 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.